

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “WHA Corporation”) ก่อตั้งขึ้นเป็นบริษัท จำกัดเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 170.0 ล้านบาท โดย คุณสมยศ อนันตประยูร และ คุณจรีพร อนันตประยูร (“กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการฯ คุณภาพสูงที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่มีส่วนผสมของโครงการประเภท Built-to-Suit และโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูง เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นของทั้งกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันและลูกค้ารายใหม่

โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่พัฒนาธุรกิจแนวทางใหม่ โดยได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 180.0 ล้านบาทเพื่อลงทุนก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าสำหรับสินค้ากลุ่มอุปโภค-บริโภค ขนาด 52,913.3 ตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กม.20 ต่อมาในปี 2550 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัดได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 260.0 ล้านบาท และได้ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.0 ให้แก่ บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทโลจิสติกส์ที่จดทะเบียนในประเทศไทยสิงคโปร์ และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ร่วมกันจัดตั้ง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 310.0 ล้านบาท เพื่อลงทุนก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศขนาดใหญ่ภายใต้ชื่อโครงการ “ดับบลิวเอชเอ โกลแมค ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์” ซึ่งเป็นคลังสินค้าปรับอากาศระดับมาตรฐานที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยและอาเซียนให้แก่ผู้ประกอบการกระจายสินค้าและโลจิสติกส์ในหมวดสินค้ากลุ่มยาและเวชภัณฑ์ที่ต้องการคลังสินค้าที่มีมาตรฐานระดับสูงเพื่อใช้ในการเก็บรักษาสินค้าเวชภัณฑ์ ต่อมาภายหลังบริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮด (GLOMAC BERHAD) ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศมาเลเซียได้เข้ามาซื้อหุ้นร้อยละ 49.0 จากผู้ถือหุ้นเดิม และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ จำกัด

หลังจากนั้นในช่วงปี 2553 ถึงปี 2554 กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยบริษัทฯ ได้เข้าไปซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด และของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ ด้วยหุ้นสามัญและเงินสด การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัททั้งสอง มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและเตรียมความพร้อมในการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยการซื้อและแลกหุ้นคืนจากบริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด กลุ่มโกลแมคเบอร์แฮด และผู้ถือหุ้นเดิมทำให้ในปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อยทั้งสองร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และได้มีการเปลี่ยนชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด ไปเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และ เปลี่ยนชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ กลับไปเป็น บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 510.0 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 380.6 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 260.0

ล้านบาท ชำระแล้วเต็มจำนวน และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 310.0 ล้านบาท ชำระแล้วเต็มจำนวน รวมเรียกว่า “บริษัทย่อย”

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2553 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ฟันด์ได้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินของ บริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย โครงการอาคารคลังสินค้า 2 โครงการ และ โครงการอาคารโรงงาน 1 โครงการ ขนาดพื้นที่รวม 39,808.8 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 1,283.0 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ ปี 2555 กองทุนรวมฯ ได้เพิ่มทุนจำนวน ประมาณ 1,827.0 ล้านบาทเพื่อซื้อทรัพย์สินและรับโอนสิทธิการเช่าโครงการอาคารคลังสินค้า 3 โครงการ และ โครงการอาคารโรงงาน 1 โครงการ ขนาดรวม 107,277.4 ตารางเมตร จากบริษัทฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัดและได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวมฯ”) โดยบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งให้เข้ามาเป็นผู้บริหารจัดการสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ มาโดยตลอดนับตั้งแต่กองทุนรวมฯ ได้รับการจัดตั้ง

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

ปี 2546	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้ง บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 ด้วยทุนจดทะเบียน 180.0 ล้านบาท เพื่อบริหารจัดการการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าขนาด 52,913.3 ตารางเมตรบนถนนบางนา-ตราดกิโลเมตรที่ 20 ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 1,180.0 ล้านบาท
ปี 2549	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจัดตั้ง บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลอันซ์ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 ด้วยเงินทุนเริ่มต้นจำนวน 310.0 ล้านบาทเพื่อบริหารจัดการการก่อสร้างโครงการคลังสินค้าปรับอากาศขนาด 52,706.8 ตารางเมตรภายใต้หลังคาเดียวบนถนนบางนา-ตราดกิโลเมตรที่ 19 โดยมีมูลค่าโครงการกว่า 1,169.0 ล้านบาท ซึ่งถือได้ว่าเป็นคลังสินค้าปรับอากาศที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย
ปี 2550	<ul style="list-style-type: none"> เดือนกุมภาพันธ์ บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 260.0 ล้านบาท บริษัท ซีดับบลิวที จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด) เข้าซื้อหุ้นของบจ. ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำนวนร้อยละ 25.0 และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ เดือนมีนาคม บริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮดซีได้เข้ามาถือหุ้นร้อยละ 49.0 ใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 170.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2550
ปี 2552	<ul style="list-style-type: none"> บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ เริ่มการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าสร้างระยะที่ 2 ซึ่งเป็นส่วนขยายของโครงการปัจจุบันด้วยเงินลงทุนกว่า 400.0 ล้านบาท
ปี 2553	<ul style="list-style-type: none"> ในเดือนพฤษภาคม กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ฯ ได้ตัดสินใจซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดใน บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์คืนจาก บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด จำนวนร้อยละ 25.0 เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ/หรือคลังสินค้า จำนวน 1 โครงการ (3

	<p>โรงงาน) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนธันวาคม ร่วมมือกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)* จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ซัน และบริษัทฯ ได้ขายอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่ อมตะนครและอมตะซิตี้ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 39,808.8 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่า 1,283.0 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยบริษัทฯ ได้เข้าไปถือหน่วยลงทุนเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.0
<p>ปี 2554</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ ขยายการลงทุนใน 5 โครงการซึ่งประกอบไปด้วย 2 โรงงานและ 3 ศูนย์กระจายสินค้าใน 4 พื้นที่ ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 2) เขตการค้าเสรีนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง 3) ถนนบางนา-ตราด กม.18 จังหวัดสมุทรปราการ และ 4) เขตลาดกระบัง โกลีนิกมอุตสาหกรรมลาดกระบังโดยมีมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมดประมาณ 2,000.0 ล้านบาท ▪ เดือนมีนาคม บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญ บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ร้อยละ 50.0 คืบจากผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในราคาหุ้นละ 5.9 บาท และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บจ.ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ▪ เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ตัดสินใจซื้อหุ้นร้อยละ 49.0 ใน บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ คืบจากกลุ่มกลุ่มโกลแมคเบอร์แฮต และร้อยละ 25.0 จากผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง รวมกันคิดเป็นร้อยละ 74.0 ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพียงรายเดียวใน บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ และเปลี่ยนชื่อเป็น บจ.แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ▪ เดือนธันวาคม บริษัทฯ จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว จาก 170,000,000 บาท เป็น 380,599,960 บาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 21,059,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวน 210,599,960 บาท พร้อมทั้งปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ และชำระค่าหุ้นออกใหม่ด้วยหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - เพื่อแลกหุ้นของ บจ.แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำนวน 8,059,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่า 80,599,980 บาท โดยมีอัตราส่วนหุ้น บจ. เวิร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ที่นำมาชำระเป็นค่าหุ้นเพิ่มทุน ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1 - เพื่อแลกหุ้นของ บจ.ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำนวน 12,999,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่า 129,999,980 บาท โดยมีอัตราส่วนหุ้น บจ.ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ที่นำมาชำระเป็นค่าหุ้นเพิ่มทุน ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1 ▪ เดือนธันวาคม บริษัทฯ เซ็นสัญญาฉบับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อซื้อที่ดินจำนวน 48.0 ไร่ ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (เหมราช เอส ไอ แอล) เพื่อสร้างโรงงานและศูนย์กระจายสินค้าขนาด 28,278.0 ตารางเมตร (ระยะแรก) สำหรับบริษัทดีแอสซี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
<p>ปี 2555</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนกุมภาพันธ์กลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายและโอนสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 3 โครงการ และอาคารโรงงาน 1 โครงการ ซึ่งตั้งอยู่ที่ อมตะนคร อมตะซิตี้ บางนา-ตราด และ บางปะอินขนาดพื้นที่รวม 107,277.4 ตารางเมตร ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,827.0 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมฯ ทำให้ขนาดของกองทุนรวมฯเพิ่มเป็น 3,110.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้เข้าไปถือหน่วยลงทุนเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.2 ▪ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 มีมติอนุมัติให้

	<p>บริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใต้ชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - บริษัทฯ จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯอีกจำนวน 129,400,040 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 380,599,960 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 510,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 129,400,040 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering)
--	--

* ในระหว่างปี 2554 ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมฯ ได้มีมติลงคะแนนเพื่อเปลี่ยนผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อกองทุนเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์

2.2 การประกอบธุรกิจ

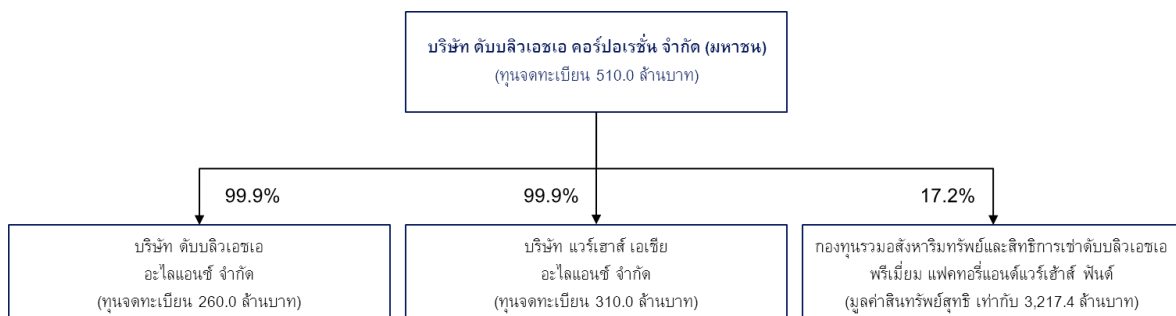
การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้บริการให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ ขนาดใหญ่ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบ Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม ที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ Ready-Built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันเวลาที่ ด้วยจุดเด่น คือ การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมรองรับเฉพาะกลุ่มลูกค้า การพิจารณาเส้นทางเดินของรถขนส่งที่เหมาะสม การออกแบบโครงการฯ ที่เหมาะสมในด้านการใช้งาน โดยกลุ่มบริษัทฯ มีความเข้าใจและรู้จักจริงถึงการออกแบบคลังสินค้าและโรงงานเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่ซับซ้อน รวมถึงการวิจัยวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างส่วนโครงสร้างและพื้นที่ของอาคารและรูปแบบโครงสร้างที่ก้าวล้ำโดดเด่นกว่าคลังสินค้าและโรงงานที่มีอยู่ในตลาด ตลอดจนความสามารถในการควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างงานโครงการที่มีความซับซ้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และการให้บริการหลังการขายในรูปแบบการซ่อมบำรุงและให้คำปรึกษาอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการฯ ให้เช่ากระจายอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญทางโลจิสติกส์ต่าง ๆ ทั่วประเทศ

โครงสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย

โครงสร้างบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีดังนี้



การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 โดยปัจจุบันบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ที่ผ่านมามีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการการก่อสร้างและให้เช่าโครงการศูนย์กระจายสินค้า 2 อาคาร ขนาดรวมประมาณ 63,827.4 ตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20 โดยได้โอนสิทธิการเช่าที่ดิน และขายศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดให้กองทุนรวมฯ ไปเมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2555 นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด มีโครงการที่จะทำคลังสินค้าเพิ่มเติม อีกประมาณ 9,000.0 ตารางเมตร บนที่ดินในโครงการที่ได้โอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมฯ โดยที่ในอนาคต บจ. ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด มีนโยบายที่จะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูง

บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 โดยปัจจุบันมีบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการการก่อสร้างและให้เช่าโครงการศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศขนาด 52,706.9 ตารางเมตรบนถนนบางนา-ตราดกิโลเมตรที่ 19 ให้กับลูกค้ากลุ่มยาและเวชภัณฑ์

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทรัพย์สินดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2553 (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน กองทุนรวมฯ เป็นกองทุนประเภทปิด (Closed-end fund) ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในอาคารสินค้า จำนวนรวม 5 หลัง มีพื้นที่เช่ารวม 125,315.4 ตารางเมตร และลงทุนในโรงงานจำนวน 2 หลัง ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 21,770.8 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าโครงการรวมโดยประมาณ 3,110.0 ล้านบาท โดยกองทุนรวมฯ ได้ว่าจ้างบริษัทฯ ให้เป็นผู้บริหารคลังสินค้าและโรงงานเหล่านี้ ทั้งนี้กองทุนรวมฯ มีนโยบายการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิประจำปี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 17.2

2.3 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่				สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะ กิจการ) ล้านบาท	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2554 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	31 มี.ค. 2555 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15.2	43.0	90.0	220.9	20.5	85.3
รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	-	-	-	1,808.9
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	126.4	-	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	10.6	10.6	-	3.1
รายได้บริหารคลังสินค้า	-	0.1	2.2	2.2	0.6	1.1
กำไรจากการซื้อกิจการ	-	-	-	350.1	27.7	-
รายได้อื่น	0.2	0.2	4.7	6.5	0.7	1.6
รวม	15.4	169.7	107.5	590.3	49.5	1,900.0

หมายเหตุ: รายได้อื่นๆ หมายถึง รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้จากบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ

2.4 เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

- กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศไทยในฐานะผู้พัฒนาโครงการฯ ระดับพรีเมียมที่สร้างขึ้นให้เหมาะสมกับความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) ควบคู่ไปกับพัฒนาโครงการแบบ Warehouse Farm เพื่อช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับลูกค้าผ่านทาง การควบคุมต้นทุนด้านโลจิสติกส์ที่เหมาะสม
 - กลุ่มบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะสร้างและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้า โดยเรียนรู้ความต้องการที่มีความซับซ้อนสูงของลูกค้าแต่ละราย ดังจะเห็นได้จากในอดีตลูกค้าจะเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่มากถึง 10,000.0 - 70,000.0 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงความไว้วางใจสูงสุดต่อทางกลุ่มบริษัทฯ และการที่ผู้เช่ามีความต้องการขยายพื้นที่เช่าโครงการฯ กับกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการที่จะขยายฐานลูกค้าโดยเจาะกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและซับซ้อน ซึ่งทำให้สินค้าและบริการที่มีอยู่ในตลาดไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่ากลุ่มนี้ได้ โดยยึดหลักการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีคุณภาพและได้มาตรฐานสากล
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการจะขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ เช่น กลุ่มลูกค้าคนไทยที่มีความต้องการโรงงานและคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit หรือลูกค้าบริษัทข้ามชาติที่ประกอบธุรกิจในอนาคตอื่น ๆ เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากกลุ่มผู้เช่าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง
 - กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการเพิ่มสัดส่วนสัญญาการเช่าระยะสั้นซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถขยายกลุ่มผู้เช่าไปยังผู้เช่ากลุ่มอื่นได้เพิ่มมากขึ้น โดยการพัฒนาโครงการ Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม ที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ Ready-Built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วถึง

2. กลุ่มบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเรียนรู้และพัฒนาเพื่อให้บรรลุเป้าหมายสูงสุดของการพัฒนาโครงการที่ทันสมัย มีคุณภาพตามมาตรฐานสากล และสามารถให้บริการที่ตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์ต่าง ๆ ของลูกค้าในธุรกิจศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานอย่างครบวงจร
3. กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาคุณภาพของโครงการฯ ของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า รวมทั้งมุ่งเน้นที่จะหาทางออกให้แก่ปัญหาต่าง ๆ ของลูกค้าในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ ผ่านความรู้และประสบการณ์อันยาวนาน รวมทั้งการสร้างความสัมพันธ์อันดีอย่างยั่งยืนกับลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ
 - กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการทำงานร่วมกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด เป็นการทำงานแบบเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีของลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้เช่าแต่ละกลุ่ม ทั้งในแง่ของโครงสร้างพื้นฐานการก่อสร้างรวมถึงที่ตั้งของโครงการฯ เพื่อให้ลูกค้าสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
 - กลุ่มบริษัทฯ ยังได้มีการร่วมวางแผนโดยการจัดเตรียมที่ดิน และออกแบบโดยรวมไว้เพื่อการรองรับการขยายงานของลูกค้าในอนาคต
4. กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะเรียนรู้และพัฒนาอยู่ตลอดเวลา ตามแนวคิดของการพัฒนาองค์กรให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ โดยการเปิดโอกาสให้บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ได้พัฒนาและขยายขอบเขตความสามารถของตนเองอย่างต่อเนื่อง